

阳江市住房公积金管理委员会文件

阳金管〔2025〕3号

关于印发《阳江市个人住房商业贷款转 住房公积金贷款管理办法》的通知

各县（市、区）人民政府（管委会），市直有关单位：

现将《阳江市个人住房商业贷款转住房公积金贷款管理办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向阳江市住房公积金管理中心反映。该文的部门规范性文件统一编号为：阳部规〔2025〕12号。

阳江市住房公积金管理委员会

2025年8月29日



阳江市个人住房商业贷款转住房公积金贷款 管理办法

第一章 总则

第一条 为充分发挥住房公积金制度的保障作用,减轻缴存人家庭住房贷款的偿还压力,规范个人住房商业贷款转住房公积金个人住房贷款业务,根据《住房公积金管理条例》《广东省住房公积金资金流动性风险预警和管理的指导意见》等有关规定,结合本市实际制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内个人住房商业贷款(以下简称“商业贷款”)转住房公积金个人住房贷款(以下简称“公积金贷款”)的管理。

第三条 本办法所称商业贷款转公积金贷款(以下简称“商转公贷款”),是指在取得原商业贷款银行同意前提下,尚未结清商业贷款且符合公积金贷款资格的借款人向阳江市住房公积金管理中心(以下简称“公积金中心”)申请将符合转贷条件的商业贷款本金余额全部或部分转为公积金贷款。

商转公贷款包括纯商业贷款转为纯公积金贷款及纯商业贷款转为公积金组合贷款。

公积金组合贷款中的商业贷款部分不能办理商转公贷款。

第四条 承办商转公贷款业务的银行应当为原商业贷款银行，且该银行为公积金贷款业务受委托银行（以下简称“受托银行”）。

第二章 贷款对象和条件

第五条 商转公贷款对象为在本市行政区内购买、建造、翻建、大修自住住房，尚未结清商业贷款，且符合商转公贷款条件的住房公积金缴存人。

第六条 申请商转公贷款业务，除需符合阳江市公积金贷款基本条件的规定外，还应当同时符合以下条件：

（一）商业贷款正常还款 24 个月以上，处于正常还款状态；

（二）用于商转公贷款抵押的住房已取得不动产权证书；该住房当前仅存在原商业贷款抵押登记，未设立其他担保物权、居住权，且无查封等权利限制；

（三）取得原商业贷款银行同意。

第三章 贷款的额度、期限和利率

第七条 商转公贷款额度按照申请时阳江市公积金贷款的额度执行，且不得超过申请当月商业贷款剩余本金扣除顺延 3 个月

应还本息的余额（额度取至 1 千元的整数倍）。

第八条 商转公贷款期限按照公积金贷款期限的有关规定执行，且不超过原商业贷款剩余年限。

第九条 商转公贷款的利率按照公积金贷款利率的有关规定执行。

第四章 贷款办理

第十条 申请商转公贷款按以下程序办理：

（一）贷款申请。申请人向受托银行提出商转公贷款申请，并提交所需资料。

（二）贷款审查。受托银行受理贷款申请后，在 1 个工作日内完成贷款审查，将贷款基本信息录入，并扫描申请材料上传到住房公积金信息系统。

（三）贷款审批。贷款申请受理后 5 个工作日内，公积金中心对申请材料完成审批，符合贷款条件的，向受托银行出具审批确认书；不符合贷款条件的，及时通知申请人，并说明理由。

（四）签订合同、办理抵押登记。贷款审批通过后，申请人、担保人与受托银行签订公积金借款及担保合同等相关文书，并到不动产登记部门办理抵押权登记手续。

（五）贷款发放。抵押登记办理完毕 2 个工作日内，受托银

行将抵押权登记证明材料扫描至住房公积金信息系统,并将申请材料、抵押材料及借款合同、担保合同等相关文书送至公积金中心,公积金中心审核通过后将贷款发放至受托银行过渡账户用于偿还原商业贷款。

(六) 注销原商业贷款抵押。商转公贷款发放成功后,已结清商业贷款的,在5个工作日内受托银行协同借款人及时完成原商业贷款抵押登记注销,公积金贷款抵押变成第一顺位抵押(尚未结清商业贷款的,保留原商业贷款抵押登记)。

第十一条 申请商转公贷款业务,除需提交公积金贷款基本资料外,还应当同时提交以下资料:

- (一) 不动产权证书(或房屋所有权证、国有土地使用证);
- (二) 原商业贷款借款合同、借款凭证;
- (三) 原商业贷款还款记录、还款计划;
- (四) 原商业银行出具的提前结清贷款同意书;
- (五) 原商业银行接收贷款发放资金的过渡账户。

第五章 贷款担保

第十二条 商转公贷款采用抵押担保方式。贷款申请人与原商业贷款银行经协商可选择以下任意一种方式办理:

- (一) 顺位抵押模式

在原商业贷款抵押权登记不注销的前提下，商转公贷款以第二顺位抵押登记方式办理。公积金中心审核通过发放商转公贷款后，已结清商业贷款的，受托银行协同借款人办理原商业贷款抵押权注销。

（二）自筹资金质押+抵押模式

申请人以不低于原商业贷款余额的资金作为质押，受托银行协同借款人注销原商业贷款抵押后再办理商转公贷款抵押登记，公积金中心审核通过后完成发放商转公贷款。

第六章 附则

第十三条 商转公贷款的办理结合本市住房公积金资金使用情况实施动态管理机制，当住房公积金个人住房贷款率（以下简称“个贷率”）连续2个月高于85%（含）时，公积金中心将暂停受理商转公贷款业务，已受理的，继续办结；当个贷率连续6个月低于85%时，公积金中心将重新受理商转公贷款业务。根据上述情况，公积金中心提前发布通知暂停或重新受理商转公贷款提示通知，并及时通过住房公积金网站、微信公众号及其他公开渠道向社会公布。

第十四条 本办法所称“个贷率”，是指住房公积金个人贷款余额÷住房公积金缴存余额×100%。

第十五条 本办法未尽事宜，按照国家、省和本市住房公积金个人住房贷款相关规定执行。

第十六条 本办法自发布之日起施行，自施行之日起有效期五年。

部门规范性文件编号：阳部规〔2025〕12号。

公开方式：主动公开

阳江市住房公积金管理委员会

2025年8月29日印发
